

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
ZHONG SHEN ZHONG HUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL
GENERAL PARTNERSHIP) ANHUI BRANCH



池州市贵池区城镇老旧小区改造项目
收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告
众众环皖综字（2025）00014 号

2025 年 5 月 16 日

中国. 合肥
HEFEI CHINA

声 明

一、本财务评估报告仅供委托人参考备查使用，委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

二、项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

三、我们出具的财务评估报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评估基本程序和方法后，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。

四、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

五、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

六、我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

目 录

一、项目基本情况	1
(一) 项目概况	1
(二) 项目立项审批情况	1
(三) 项目性质	1
(四) 项目单位	2
(五) 项目主管部门	2
(六) 项目建设期，主要建设内容及规模	2
二、项目投资概算及资金筹措情况	2
(一) 资金筹措原则	2
(二) 项目投资概算	3
(三) 资金筹措方案	3
三、项目运营收益与融资平衡情况分析	3
(一) 项目评估依据	3
(二) 项目收益及现金流入预测假设	4
(三) 运营收入	4
(四) 项目投资支出	14
(五) 运营成本	14
(六) 相关税费	20
(七) 项目收益	23
(八) 债券还本付息安排	26
(九) 收益与融资平衡情况	27
(十) 其他事项说明	27
五、评估结论	28
(一) 结论意见	28
(二) 使用限制	28

池州市贵池区城镇老旧小区改造项目收益与融资自求平衡 财务评估报告

众环皖综字（2025）00014号

池州市贵池区住房和城乡建设局：

我们接受池州市贵池区住房和城乡建设局委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对池州市贵池区城镇老旧小区改造项目相关的项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具财务评估报告。现将财务评估情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

项目主要包含贵池区里山街道、秋江街道、梅街镇、梅村镇、乌沙镇、殷汇镇、唐田镇 7 个镇街老旧小区基础设施改造，总建筑面积 102.16 万平方米，住户共 9726 户，包括社区附属用房改造 17520.00 平方米，停车位改造 40727.00 平方米，机动车充电桩 606.00 个，雨污分流改造 34817.00 米，外立面及屋面防水改造 234940.00 平方米，道路维修改造 13615.00 平方米，路灯更换 1717.00 盏，综合管线改造 16382.00 米，非机动车停车棚 1800.00 平方米，非机动车充电桩 408.00 个，消防及安防设施改造、休闲健身设施、广告灯箱及其他辅助设施等。

（二）项目立项审批情况

1. 2024 年 9 月 14 日，取得《关于池州市贵池区城镇老旧小区改造项目建议书的批复》；
2. 2024 年 9 月 18 日，取得《关于池州市贵池区城镇老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》；
3. 2024 年 9 月 19 日，取得《关于池州市贵池区城镇老旧小区改造项目用地预审与规划选址审查意见的复函》；
4. 2024 年 9 月 19 日，取得《建设项目环境影响登记表》。

（三）项目性质

本项目项目类型作为保障性安居工程-城镇老旧小区改造建设，属于非标专项债重点支持领域之一。项目建设建成后将有利于扩大社会投资、刺激居民消费、拉动经济增长、带动社会就业、发展社区公共服务。实施老旧小区改造，是加强社会管理、推进平安社区建设、扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点；同时，可保障其他重大项目的实施本项目建设符合国家有关政策和本地规划发展方向，具有良好的社会效益和经济效益；建设内容符合相关政策文件对公益性项目的定义，不以盈利为目的，具有为社会公共利益服务的属性，且专项债

券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模,符合地方政府专项债券“具备一定收益的公益性项目”的发行条件。

(四) 项目单位

承办单位：池州市贵池区住房和城乡建设局

建设单位：池州市贵池区住房和城乡建设局

(五) 项目主管部门

池州市贵池区人民政府

(六) 项目建设期, 主要建设内容及规模

1、项目开工日期：2025 年 7 月。

2、项目竣工日期：2026 年 12 月。

3、主要建设内容及规模：项目主要包含贵池区里山街道、秋江街道、梅街镇、梅村镇、乌沙镇、殷汇镇、唐田镇 7 个镇街老旧小区基础设施改造, 总建筑面积 102.16 万平方米, 住户共 9726 户, 包括社区附属用房改造 17520.00 平方米, 停车位改造 40727.00 平方米, 机动车充电桩 606.00 个, 雨污分流改造 34817.00 米, 外立面及屋面防水改造 234940.00 平方米, 道路维修改造 13615.00 平方米, 路灯更换 1717.00 盏, 综合管线改造 16382.00 米, 非机动车停车棚 1800.00 平方米, 非机动车充电桩 408.00 个, 消防及安防设施改造、休闲健身设施、广告灯箱及其他辅助设施等。

二、项目投资概算及资金筹措情况

(一) 资金筹措原则

1、满足项目建设需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求, 不留资金缺口, 也不多占用资金。

2、遵守规章制度

筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定, 认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序, 严格履行各类合同条款, 并在资金筹措的实践过程中, 不断改进和完善各项规章制度。

3、讲求经济效益

资金筹措不仅要满足项目建设的需要, 且要讲求经济效益, 应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素, 提高资金的使用效益。

（二）项目投资概算

本项目总投资概算为 25514.03 万元，其中工程费用 22077.44 万元，工程建设其他费为 1436.19 万元，工程预备费为 1566.40 万元，建设期利息为 420.00 万元，发行费用为 14.00 万元。具体投资构成详见下表：

表 1 项目投资估算表 金额单位：万元

序号	工程或费用名称	总额（万元）	比例
1	第一部分：工程费用	22077.44	86.53%
2	第二部分：工程建设其他费	1436.19	5.63%
3	第三部分：工程预备费	1566.40	6.14%
4	第四部分：建设期利息和发行费用	434.00	1.70%
4.1	建设期利息	420.00	1.65%
4.2	发行费用	14.00	0.05%
5	合计	25514.03	100.00%

注：工期 18 个月，项目预计 2025 年 7 月开工，2026 年 12 月竣工验收，2027 年 1 月投入使用。

（三）资金筹措方案

本项目总投为 25514.03 万元，为政府投资项目。其中项目资本金为 11514.03 万元，占项目总投资的 45.13%，项目资本金来源于财政统筹，计划按年度落实。具体如下：

1、资本金 11514.03 万元。其中：财政预算安排 11514.03 万元。

2、拟发行地方政府非标准专项债券 14000.00 万元，具体筹措方案：①发行品种：地方政府非标准专项债券；②债券期限：20 年；③发行规模：发行金额 14000.00 万元；④债券利率：拟发行金额年利率按 3.00% 计算；⑤付息方式：债务资金还本付息期 20 年，每半年付息一次，到期一次性还本，项目建设期内发行计划如下表：

表 2 项目建设期内发行计划表 金额单位：万元

序号	建设年度	发行金额	发行利率	备注
	2025-2026	14,000.00	3.00%	预计发债规模
1	2025	7,000.00	3.00%	预计发行
2	2026	7,000.00	3.00%	预计发行

基于项目实施方案的投资计划和资金筹措安排，本项目建设期和债券存续期内所需资金不存在缺口的情况。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目评估依据

本项目主要依据的文献有：

- 1、《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）；
- 2、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

3、中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；

4、财政部印发《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；

5、《安徽省财政厅安徽省发展和改革委员会关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（皖财债〔2021〕925 号）

6、《安徽省财政厅关于做好 2022 年专项债项目储备工作的通知》（皖财债〔2022〕118 号）

7、《安徽省财政厅关于申报 2023 年新增债券项目资金需求的通知》（皖财债〔2022〕1138 号）

8、《安徽省财政厅关于做好 2023 年政府专项债项目储备工作的通知》（皖财债〔2023〕109 号）

9、《安徽省财政厅关于进一步压实责任扎实做好专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2024〕218 号）。

10、其他与项目相关的依据。

（二）项目收益及现金流入预测假设

池州市贵池区住房和城乡建设局主要基于以下基本假设：

1、池州市贵池区城镇老旧小区改造项目将来的社区附属用房出租收入、停车位收入、充电桩收入（服务费）等收益是可实现的；

2、池州市贵池区城镇老旧小区改造项目在其所处的外部环境下，按照设定的目标，持续完成建设工作；

3、假设国家和相关地方政府现有的相关法规及政策、国家宏观经济形势在预测期内不会发生对项目收益产生重大影响的变化；

4、项目偿债期内不考虑自然力和其他不可抗力等因素影响；

其他可能重大影响因素。

（三）运营收入

根据本项目的建设内容，本项目收入由社区附属用房出租收入、停车位收入、充电桩收入（服务费）组成。本项目发债期限为 20 年，最后一年（2046 年）还本，故最后一年（2046 年）收入以及成本和项目收益都只计算半年。

根据池州市贵池区国民经济和社会发展统计公报：2022 年 GDP 增速 5.2%，2023 年 GDP 增速 6.3%，2024 年 GDP 增速 6.4%，近三年 GDP 平均增速为 5.97%。基于谨慎性考虑，经营收入费用按照每三年增长 5.00%。

根据《关于池州市贵池区城镇老旧小区改造项目收益的说明》，池州市贵池区住房和城乡建设局作为本项目实施主体，项目按照“谁投资、谁运营、谁受益”原则，由项目实施主体统筹项目建设与运营、收益归属项目实施主体。本项目范围内的社区附属用房属于国有资产，停车位收费由物业公司代收后转交于项目实施主体，本项目改造的社区附属用房租赁收入、停车位收入以及新增的充电桩的收入扣除成本后用作本项目的债券还本付息。

根据本项目的建设内容，本项目收入由社区附属用房出租收入、停车位收入、充电桩收入（服务费）组成。具体如下：

关于池州市贵池区城镇老旧小区改造项目 收益的说明

池州市贵池区城镇老旧小区改造项目主要包含贵池区里山街道、秋江街道、梅街镇、梅村镇、乌沙镇、殷汇镇、唐田镇7个镇街老旧小区基础设施改造，总建筑面积102.16万平方米，住户共9726户。项目范围内待改造的社区附属用房面积为17520.00平方米，停车位改造40727.00平方米(2036个)，设置机动车充电桩606个。

池州市贵池区住房和城乡建设局作为本项目实施主体，项目按照“谁投资、谁运营、谁受益”原则，由项目实施主体统筹项目建设与运营、收益归属项目实施主体。本项目范围内的社区附属用房属于国有资产，停车位收费由物业公司代收后转交于项目实施主体，本项目改造的社区附属用房租赁收入、停车位收入以及新增的充电桩的收入扣除成本后用作本项目的债券还本付息。

社区附属用房情况汇总表

序号	名称	社区附属用房(平方米)	备注
1	秋江街道社区附属用房改造	8040	
2	梅街镇社区附属用房改造	1000	
3	梅村镇社区附属用房改造	4300	
4	殷汇镇社区附属用房改造	4180	
合计		17520	

池州市贵池区住房和城乡建设局

池州市贵池区国有资产管理委员会

2024年9月14日

1. 社区附属用房出租收入

根据项目建设内容，项目共改造 17520.00 平方米社区附属用房，改造完成后将 1.75 万平方米社区附属用房对外出租，具体如下表。

老旧小区社区附属用房汇总表

序号	名称	社区附属用房（平方米）	备注
1	秋江街道社区附属用房改造	8040	
2	梅街镇社区附属用房改造	1000	
3	梅村镇社区附属用房改造	4300	
4	殷汇镇社区附属用房改造	4180	
合计		17520.00	

根据《关于池州市贵池区城镇老旧小区改造项目收益的说明》，本项目范围内的社区附属用房属于国有资产。


池州市贵池区住房和城乡建设局作为本项目实施主体，统筹项目建设与运营，收益归属项目实施主体。本项目改造的社区附属用房取得的收益扣除成本后用作本项目的还本付息。

通过 58 同城查询，池州市贵池区小区附属用房的日租金为 0.36 至 0.67 元/平方米，取中间值 $(0.36+0.67)/2=0.52$ 元/平方米。基于谨慎性考虑，综合项目所处位置，本项目社区附属用房日租金按照 0.5 元/平方米计算，并保持每三年增长 5.00%。

58同城·房产

贵池区商业

搜房源



凤凰城无人超市棋牌室转让


贵池-商之都 | 凤凰城超市 | 经营中

商业街店铺 1层

120㎡
建筑面积

2250元/月
0.63元/㎡/天

商业街店铺 临街



交通便利好停车，户型方正转手就可以营业。


池州-贵池 | 秋浦西路/虎泉路(路口) | 经营中

商业街店铺 1层

240㎡
建筑面积

4000元/月
0.56元/㎡/天

商业街店铺 临街



紧靠汽车站，立邦漆后面两间


贵池-池州站 | 豪丰家居城-22D栋 | 空室中

商业街店铺 2层

55.5㎡
建筑面积

600元/月
0.36元/㎡/天

商业街店铺 上水 下水



通达广场来力台球会所低价转让


池州-贵池 | 来力台球(贵山通达广场店) | 经营中

商业街店铺 3层

642.92㎡
建筑面积

1.29万/月
0.67元/㎡/天

商业街店铺 临街



旺铺精装转让马上能营业


贵池-池州站 | 翠屏苑 | 经营中

商业街店铺 2层

150㎡
建筑面积

2000元/月
0.44元/㎡/天

商业街店铺 临街 可餐饮



商业街门面，毓秀门市场边，位置好

池州-贵池 | 毓秀门市场(南) | 空室中

商业街店铺 1层

506㎡
建筑面积

9900元/月
0.65元/㎡/天

免租1个月 商业街店铺 临街 可明火 上水 下水 外摆区

预计本项目运营期第一年（2027 年）社区附属用房的出租率为 70.00%，第二年（2028 年）社区附属用房的出租率为 80.00%，第三年（2029 年）社区附属用房的出租率为 90.00%，第四年（2030 年）及以后社区附属用房的出租率为 95.00%。

经计算，本项目运营期第一年（2027 年）社区附属用房租金收入为 $0.5 \times 30 \times 12 \times 17520.00 \times 70.00\% / 10000 = 220.75$ 万元。

2. 停车位收入

根据项目建设内容，本项目停车位改造 40727.00 平方米（停车位 2036 个），具体如下表。本项目收取的停车收入扣除相关成本后用作本项目的还本付息。

老旧小区停车位改造工程汇总表

序号	名称	单位	数量	备注
(一)	里山街道老旧小区改造			
	停车位改造	平方米	5176	259 个车位
(二)	秋江街道老旧小区改造			
	停车位改造	平方米	4081	204 个车位
(三)	梅街镇老旧小区改造			
	停车位改造	平方米	5288	264 个车位
(四)	梅村镇老旧小区改造			
	停车位改造	平方米	6707	335 个车位
(五)	乌沙镇老旧小区改造			
	停车位改造	平方米	7639	382 个车位
(六)	殷汇镇老旧小区改造			
	停车位改造	平方米	6960	348 个车位
(七)	唐田镇老旧小区改造			
	停车位改造	平方米	4876	244 个车位
合计		40727.00 平方米		2036 个车位

根据《池州市住宅小区机动车、非机动车停放收费标准》：“汽车（小型车）收费标准 50-150 元/月·辆”。基于谨慎性考虑，本项目停车位按照低值 50.00 元/月计算，并按每三年增长 5% 计算。

附件二：

池州市住宅小区机动车、非机动车停放收费标准

停放类型	停放形式	计费单位	收费标准	备注
汽车 (小型车)	地下公用车库（一车一位）	元/月.辆	150	最高上限
	室内公用（含雨棚）	元/月.辆	80-100	
	露天专用停车场	元/月.辆	50-70	

根据现有停车位使用情况，预计本项目运营期第一年（2027 年）停车位使用率为 70.00%，第二年（2028 年）停车位使用率为 80.00%，第三年（2029 年）停车位使用率为 90.00%，第

四年（2030 年）及以后停车位使用率为 95.00%。

经计算，本项目运营期第一年（2027 年）停车位收入为 $2036 * 50.00 * 12 * 70.00\% / 10000 = 85.51$ 万元。

本项目运营期停车位收入为 2546.62 万元。

3. 充电桩收入（服务费）

根据项目建设内容，项目共设置机动车充电桩 606 个，新增直流充电桩功率为 60KW。具体如下表。

老旧小区机动车充电桩汇总表

序号	名称	单位	数量	备注
(一)	里山街道老旧小区改造			
	机动车充电桩	个	77	
(二)	秋江街道老旧小区改造			
	机动车充电桩	个	60	
(三)	梅街镇老旧小区改造			
	机动车充电桩	个	79	
(四)	梅村镇老旧小区改造			
	机动车充电桩	个	100	
(五)	乌沙镇老旧小区改造			
	机动车充电桩	个	114	
(六)	殷汇镇老旧小区改造			
	机动车充电桩	个	104	
(七)	唐田镇老旧小区改造			
	机动车充电桩	个	72	
合计			606 个	

充电桩收入包含电费和服务费两部分，本项目仅考虑充电桩服务费收入。通过调查池州市现有充电桩收费情况，充电桩收费为 0.8 元/度至 1.8 元/度，服务费均为 0.5 元。本项目仅考虑充电桩服务费收入，基于谨慎性考虑，本项目充电桩服务费为 0.50 元/度。

网站详情

快充桩

慢充桩

快充时段

价格

= 电费

+ 服务费

(元/度)

(元/度)

(元/度)

00:00-09:00

0.8174

0.3174

0.5

09:00-16:00

1.1757

0.6757

0.5

16:00-20:00

1.6645

1.1645

0.5

20:00-22:00

1.8782

1.3782

0.5

22:00-23:59

1.6645

1.1645

0.5

快充桩

慢充桩

快充时段

价格

= 电费

+ 服务费

(元/度)

(元/度)

(元/度)

00:00-09:00

0.8174

0.3174

0.5

09:00-16:00

1.1757

0.6757

0.5

16:00-20:00

1.6645

1.1645

0.5

20:00-22:00

1.8782

1.3782

0.5

22:00-23:59

1.6645

1.1645

0.5

网站详情

快充桩

慢充桩

快充时段

价格

= 电费

+ 服务费

(元/度)

(元/度)

(元/度)

00:00-09:00

0.8174

0.3174

0.5

09:00-16:00

1.1757

0.6757

0.5

16:00-20:00

1.6645

1.1645

0.5

20:00-22:00

1.8782

1.3782

0.5

22:00-23:59

1.6645

1.1645

0.5

快充桩

慢充桩

快充时段

价格

= 电费

+ 服务费

(元/度)

(元/度)

(元/度)

00:00-09:00

0.8174

0.3174

0.5

09:00-16:00

1.1757

0.6757

0.5

16:00-20:00

1.6645

1.1645

0.5

20:00-22:00

1.8782

1.3782

0.5

22:00-23:59

1.6645

1.1645

0.5

网站详情

快充桩

慢充桩

快充时段

价格

= 电费

+ 服务费

(元/度)

(元/度)

(元/度)

00:00-09:00

0.8174

0.3174

0.5

09:00-16:00

1.1757

0.6757

0.5

16:00-20:00

1.6645

1.1645

0.5

20:00-22:00

1.8782

1.3782

0.5

22:00-23:59

1.6645

1.1645

0.5

快充桩

慢充桩

快充时段

价格

= 电费

+ 服务费

(元/度)

(元/度)

(元/度)

00:00-09:00

0.8174

0.3174

0.5

09:00-16:00

1.1757

0.6757

0.5

16:00-20:00

1.6645

1.1645

0.5

20:00-22:00

1.8782

1.3782

0.5

22:00-23:59

1.6645

1.1645

0.5

网站详情

快充桩

慢充桩

快充时段

价格

= 电费

+ 服务费

(元/度)

(元/度)

(元/度)

00:00-09:00

0.8174

0.3174

0.5

09:00-16:00

1.1757

0.6757

0.5

16:00-20:00

1.6645

1.1645

0.5

20:00-22:00

1.8782

1.3782

0.5

22:00-23:59

1.6645

1.1645

0.5

快充桩

慢充桩

快充时段

价格

= 电费

+ 服务费

(元/度)

(元/度)

(元/度)

00:00-09:00

0.8174

0.3174

0.5

09:00-16:00

1.1757

0.6757

0.5

16:00-20:00

1.6645

1.1645

0.5

20:00-22:00

1.8782

1.3782

0.5

22:00-23:59

1.6645

1.1645

0.5

网站详情

快充桩

慢充桩

快充时段

价格

= 电费

+ 服务费

(元/度)

(元/度)

(元/度)

00:00-09:00

0.8174

0.3174

0.5

09:00-16:00

1.1757

0.6757

0.5

16:00-20:00

1.6645

1.1645

0.5

20:00-22:00

1.8782

1.3782

0.5

22:00-23:59

1.6645

1.1645

0.5

快充桩

慢充桩

快充时段

价格

= 电费

+ 服务费

(元/度)

(元/度)

(元/度)

00:00-09:00

0.8174

0.3174

0.5

09:00-16:00

1.1757

0.6757

0.5

16:00-20:00

1.6645

1.1645

0.5

20:00-22:00

1.8782

1.3782

0.5

22:00-23:59

1.6645

1.1645

0.5

网站详情

快充桩

慢充桩

快充时段

价格

= 电费

+ 服务费

(元/度)

(元/度)

(元/度)

00:00-09:00

0.8174

0.3174

0.5

09:00-16:00

1.1757

0.6757

0.5

16:00-20:00

1.6645

1.1645

0.5

20:00-22:00

1.8782

1.3782

0.5

22:00-23:59

1.6645

1.1645

0.5

快充桩

慢充桩

快充时段

价格

= 电费

+ 服务费

(元/度)

(元/度)

(元/度)

00:00-09:00

0.8174

0.3174

0.5

09:00-16:00

1.1757

0.6757

0.5

16:00-20:00

1.6645

1.1645

0.5

20:00-22:00

1.8782

1.3782

0.5

22:00-23:59

1.6645

1.1645

0.5

网站详情

快充桩

慢充桩

快充时段

价格

= 电费

+ 服务费

(元/度)

(元/度)

(元/度)

00:00-09:00

0.8174

0.3174

0.5

09:00-16:00

1.1757

0.6757

0.5

16:00-20:00

1.6645

1.1645

0.5

20:00-22:00

1.8782

1.3782

0.5

22:00-23:59

1.6645

1.1645

0.5

快充桩

慢充桩

快充时段

价格

= 电费

+ 服务费

(元/度)

(元/度)

(元/度)

00:00-09:00

0.8174

0.3174

0.5

09:00-16:00

1.1757

0.6757

0.5

16:00-20:00

1.6645

1.1645

0.5

20:00-22:00

1.8782

1.3782

0.5

22:00-23:59

1.6645

1.1645

0.5

网站详情

快充桩

慢充桩

快充时段

价格

= 电费

+ 服务费

(元/度)

(元/度)

(元/度)

00:00-09:00

0.8174

0.3174

0.5

09:00-16:00

1.1757

0.6757

0.5

16:00-20:00

1.6645

1.1645

0.5

20:00-22:00

1.8782

1.3782

0.5

22:00-23:59

1.6645

1.1645

0.5

快充桩

慢充桩

快充时段

价格

= 电费

+ 服务费

(元/度)

(元/度)

(元/度)

00:00-09:00

0.8174

0.3174

0.5

09:00-16:00

1.1757

0.6757

0.5

16:00-20:00

1.6645

1.1645

0.5

20:00-22:00

1.8782

1.3782

0.5

22:00-23:59

1.6645

1.1645

0.5

网站详情

快充桩

慢充桩

快充时段

价格

= 电费

+ 服务费

(元/度)

(元/度)

(元/度)

00:00-09:00

0.8174

0.3174

0.5

09:00-16:00

1.1757

0.6757

0.5

16:00-20:00

1.6645

1.1645

0.5

20:00-22:00

1.8782

1.3782

0.5

22:00-23:59

1.6645

1.1645

0.5

快充桩

慢充桩

快充时段

价格

= 电费

+ 服务费

(元/度)

(元/度)

(元/度)

00:00-09:00

0.8174

0.3174

0.5

09:00-16:00

1.1757

0.6757

0.5

16:00-20:00

1.6645

1.1645

0.5

20:00-22:00

1.8782

1.3782

0.5

22:00-23:59

1.6645

1.1645

0.5

网站详情

快充桩

慢充桩

快充时段

价格

= 电费

+ 服务费

(元/度)

(元/度)

(元/度)

00:00-09:00

0.8174

0.3174

0.5

09:00-16:00

1.1757

0.6757

0.5

16:00-20:00

1.6645

1.1645

0.5

20:00-22:00

1.8782

1.3782

0.5

22:00-23:59

1.6645

1.1645

0.5

快充桩

慢充桩

快充时段

价格

= 电费

+ 服务费

(元/度)

(元/度)

(元/度)

00:00-09:00

0.8174

0.3174

0.5

09:00-16:00

1.1757

0.6757

0.5

16:00-20:00

1.6645

1.1645

0.5

20:00-22:00

1.8782

1.3782

0.5

22:00-23:59

1.6645

1.1645

0.5

网站详情

快充桩

慢充桩

快充时段

价格

= 电费

+ 服务费

(元/度)

(元/度)

(元/度)

00:00-09:00

0.8174

0.3174

0.5

09:00-16:00

1.1757

0.6757

0.5

16:00-20:00

1.6645

1.1645

0.5

20:00-22:00

1.8782

1.3782

0.5

22:00-23:59

1.6645

1.1645

0.5

快充桩

慢充桩

快充时段

价格

= 电费

+ 服务费

(元/度)

(元/度)

(元/度)

00:00-09:00

本项目新增直流充电桩功率为 60KW, 则充电桩服务费为 $0.50 \times 60 = 30.00$ 元/小时, 并按照每三年增长 5% 计算。年收费天数为 365 天, 日使用时间为 4 小时。

根据现有充电桩使用情况, 预计本项目运营期第一年(2027 年)充电桩使用率为 40.00%, 第二年(2028 年)充电桩使用率为 50.00%, 第三年(2029 年)及以后充电桩使用率为 60.00%。

经计算, 本项目运营期第一年(2027 年)机动车充电桩(服务费)收入为 $606 \times 30.00 \times 4 \times 365 \times 40.00\% / 10000 = 1061.71$ 万元。

本项目运营期机动车充电桩(服务费)收入为 34904.31 万元。

4. 经营收入汇总

综上所述，本项目在运营期（2027 年至 2046 年）内经营收入为 44026.16 万元，其中社区附属用房出租收入 6575.23 万元，停车位收入为 2546.62 万元，充电桩收入（服务费）为 34904.31 万元。具体计算内容详见《项目收入估算表》。

表 3

项目收入估算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	运营收入	44026.16	1367.97	1677.16	1986.33	2108.62	2108.62	2108.62	2214.38	2214.38	2214.38	2324.96
1.1	停车位收入	2546.62	85.51	97.73	109.94	121.85	121.85	121.85	127.96	127.96	127.96	134.37
	停车位（个）		2036	2036	2036	2036	2036	2036	2036	2036	2036	2036
	月收费标准（元）		50.00	50.00	50.00	52.50	52.50	52.50	55.13	55.13	55.13	57.89
	收费月数（月）		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	使用率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.2	机动车充电桩（服务费）收入	34904.31	1061.71	1327.14	1592.57	1672.20	1672.20	1672.20	1756.07	1756.07	1756.07	1843.66
	充电桩数量（套）		606	606	606	606	606	606	606	606	606	606
	服务费标准（元/小时）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73
	使用时间（小时）		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	年收费天数（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		40.00%	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
1.3	社区附属用房租金收入	6575.23	220.75	252.29	283.82	314.57	314.57	314.57	330.35	330.35	330.35	346.93
	面积（平方米）		17520.00	17520.00	17520.00	17520.00	17520.00	17520.00	17520.00	17520.00	17520.00	17520.00
	租金单价（元/平方米/月）		15.00	15.00	15.00	15.75	15.75	15.75	16.54	16.54	16.54	17.37
	年收费月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

表 3

项目收入估算表(续表)

金额单位: 万元

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	运营收入	44026.16	2324.96	2324.96	2441.40	2441.40	2441.40	2563.26	2563.26	2563.26	2691.22	1345.62
1.1	停车位收入	2546.62	134.37	134.37	141.07	141.07	141.07	148.13	148.13	148.13	155.53	77.77
	停车位(个)		2036	2036	2036	2036	2036	2036	2036	2036	2036	2036
	月收费标准(元)		57.89	57.89	60.78	60.78	60.78	63.82	63.82	63.82	67.01	67.01
	收费月数(月)		12	12	12	12	12	12	12	12	12	6
	使用率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.2	机动车充电桩(服务费)收入	34904.31	1843.66	1843.66	1936.03	1936.03	1936.03	2032.65	2032.65	2032.65	2134.04	1067.02
	充电桩数量(套)		606	606	606	606	606	606	606	606	606	606
	服务费标准(元/小时)		34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20
	使用时间(小时)		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	年收费天数(天)		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	使用率		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
1.3	社区附属用房租金收入	6575.23	346.93	346.93	364.30	364.30	364.30	382.48	382.48	382.48	401.65	200.83
	面积(平方米)		17520.00	17520.00	17520.00	17520.00	17520.00	17520.00	17520.00	17520.00	17520.00	17520.00
	租金单价(元/平方米/月)		17.37	17.37	18.24	18.24	18.24	19.15	19.15	19.15	20.11	20.11
	年收费月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12	6
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

（四）项目投资支出

本项目总投资概算为 25514.03 万元，其中工程费用 22077.44 万元，工程建设其他费为 1436.19 万元，工程预备费为 1566.40 万元，建设期利息为 420.00 万元，发行费用为 14.00 万元。见下表：

表 4		项目投资估算表	金额单位：万元
序号	工程或费用名称	总额（万元）	比例
1	第一部分：工程费用	22077.44	86.53%
2	第二部分：工程建设其他费	1436.19	5.63%
3	第三部分：工程预备费	1566.40	6.14%
4	第四部分：建设期利息和发行费用	434.00	1.70%
4.1	建设期利息	420.00	1.65%
4.2	发行费用	14.00	0.05%
5	合计	25514.03	100.00%

注：工期 18 个月，项目预计 2025 年 7 月开工，2026 年 12 月竣工验收，2027 年 1 月投入使用。

（五）运营成本

债券存续期内，本项目运营成本主要包括人员经费、水电费、维修费和其他费用。各种相关费用的计提具体情况如下：

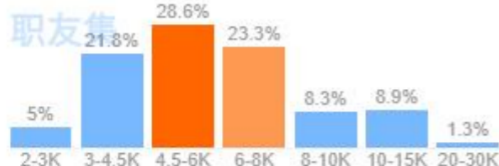
1. 人员经费

本项目建成后预计新增劳动定员 32 人，参照近一年池州市月平均工资为 6700 元，即年平均工资为 $6700 \times 12 = 80400$ 元，结合贵池区年人均工资水平及福利费，基于谨慎性考虑，本项目年工资福利按 9.00 万元，考虑到物价上涨因素，保持每三年增长 5% 计算。

经计算，本项目运营期第一年（2027 年）人员经费为 $32 \times 9.00 = 288.00$ 万元。

池州月薪

薪酬区间：2-30K，其中 51.9% 的岗位拿 ¥4.5-8K/月，年薪 ¥5-10W



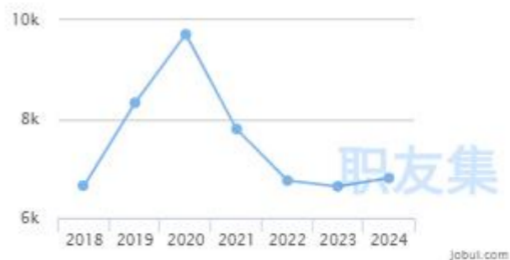
数据统计来自近一年 50892 份样本，截至 2024-09-12

¥4.5-8K
51.9% 的岗位拿

¥6.7K
月平均工资

说明：池州一个月多少钱？数据统计依赖于各平台发布的公开薪酬，仅供参考。

池州历年平均工资



说明：池州今年工资怎么样？2024 年池州平均工资 ¥6.8K，2024 年工资 ¥6.8K，2024 年工资高于 2023 年，较 2023 年增长了 3%，2023 年工资 ¥6.6K，较 2022 年下降了 2%，2022 年工资 ¥6.8K，较 2021 年下降了 13%，2021 年工资 ¥7.8K，较 2020 年下降了 20%，2020 年工资 ¥9.7K，较 2019 年增长了 17%，2019 年工资 ¥8.3K，较 2018 年增长了 25%。数据统计依赖于各大平台发布的公开数据，系统稳定性会影响客观性，仅供参考。

本项目运营期人员经费为 6456.00 万元。

2. 水电费

本项目为老旧小区改造项目，仅考虑公共区域和办公人员日常水电费。

(1) 水费

根据《用水量分析表》，本项目年用水量为 1.32 万 m³，具体详见下表。

序号	用水工程	数量	用水量标准	使用时间 (h)	小时 变化 系数	用 水 量	
						最高日 (m³/d)	最大时 (m³/h)
1	工作人员	32 人	220L /人 • d	12	1.5	7.04	0.88
2	公共区域	17025.30m²	2L/m² • d	8	1	34.05	4.26
3	未预见水量	10%				4.11	
	合 计					45.20	
该项目年用水量：45.20×365×0.8/10000=1.32 万 m³。							

用水量分析表

根据池州市供水有限公司公布的自来水价格表，水费按 3.48 元/t 计，考虑物价提升，并保持每三年增长 5%测算。

池州市供水有限公司
自来水价格表

价 格 用 水 类 别	项 目	基 本 水 价	随水价代收费用			合 计 价 格	用水行业 分类
			水资源 费	污水 处理费	垃圾费		
居民 生活用 水 (阶梯式水价)	1.31 (第一级)	0.08	0.95	0.25	2.59 (第一级)	居民住宅、福利院、敬老院、学校、幼儿园和部队营房生活用水	
	1.97 (第二级)				3.25 (第二级)	居民住宅生活用水	
	2.62 (第三级)				3.9 (第三级)		
非居民 生活用 水	1.65	0.08	1.4	0.35	3.48	1、行政事业单位用水：机关、团体、部队、医疗卫生、公共消防、城市园林绿化、公共厕所的经常性用水；2、工业企业用水：工矿企业、交通运输等企业生产性用水；3、经营服务类用水：商场、餐饮、宾馆、旅游、金融保险、经营服务类企业用水	
特种 用水	3.20	0.08	1.40	0.5	5.18	洗车、洗浴、娱乐业、美容美发、游泳池、饮用水生产企业、工程施工用水	

(2) 电费

根据下表《用电量测算表》，本项目年耗电量为 40.09 万 kwh，具体如下。

序号	名称	数量(m²)	负荷指标 (W/m²)	需要系数	平均 功率 因素	年工作 天数 (天)	日工 作时 长(h)	用电 量(万 kwh)
1	公共区域	17025.30	15	0.45	0.75	365	12	37.75
2	预估配备人员 32 人，每天照明用电按 2kwh 计算，年工作天数 365 天；							2.34
	合计							40.09

用电量测算表

根据《安徽省电网销售电价表》，基于谨慎性考虑电费按 0.6 元/Kw.h 计，考虑物价提升，按照每三年增长 5%测算。



国家电网
STATE GRID

安徽省电网销售电价表
皖价商[2020]654号

用电分类	电度电价（元/千瓦时）					基本电价	
	不满1千伏	1-10千伏	35千伏	110千伏	220千伏	最大容量 （元/千瓦·月）	变压器容量 （元/千伏安·月）
一、居民生活用电	0.5663	0.5503					
二、农业生产用电	0.5558	0.5408	0.5258				
三、工商业及其他用电	单一制	0.6198	0.6048	0.5898			
	两部制	0.5996	0.5746	0.5496	0.5246	40	30

注：1、上表所列价格，除贫困县农业排灌用电外，均含国家重大水利工程建设基金0.364分/度；除农业生产用电外，均含大中型水库移民后期扶持资金0.623分/度；除农业生产、居民生活用电外，均含可再生能源电价附加1.9分/度。
2、农业排灌用电在农业生产用电价格基础上降低2分/度；贫困县农业排灌用电在农业生产用电价格基础上降低0.2042分/度。
3、315千伏及以上第一档工商业用户执行工商业及其他用电单一制电价；315千伏及以下第一档工商业用户可以选择执行工商业及其他用电中的单一制或两部制电价。第二档工商业用户执行工商业及其他用电两部制电价。

经计算，运营期第一年（2027 年）的水电费为 1.32*3.48+40.09*0.6=28.65 万元。

运营期的水电费为 639.23 万元。

3. 维修费

项目建成后需对房屋、停车位、充电桩等配套设施等进行日常维修。基于谨慎性考虑，本项目年维修费按项目固定资产折旧的 7.00%进行估算。

本项目总投资为 25514.03 万元，折旧年限按 30 年计算，残值率为 5%，采用平均年限法折旧，年固定资产折旧额=25514.03*（1-5%）/30=807.94 万元。

经计算，运营期第一年（2027 年）维修费为 807.94 *5.00%= 40.40 万元。

运营期第一年（2027 年）维修费为 787.80 万元。

4. 其他费用

其他费用主要包括经营期管理费、办公费、配套设施、充电桩以及其他维护费用组成，

基于谨慎性考虑，本项目其他费用按照经营收入的 3.00% 计算，充电桩使用 8 年后每年更新 20%，更新五年充电桩全部更新一遍。

经计算，运营期第一年（2027 年）其他费用为 $1367.97 \times 3.00\% = 41.04$ 万元。

运营期其他费用为 3138.79 万元。

5. 运营成本汇总

综上所述，本项目在计算期（2027 年至 2046 年）内运营成本为 11021.82 万元。其中人员经费为 6456.00 万元，水电费为 639.23 万元，维修费为 787.80 万元，其他费用为 3138.79 万元。具体详见《项目总成本费用估算表》。

6. 固定资产折旧费

本项目总投资为 25514.03 万元，折旧年限按 30 年计算，残值率为 5%，采用平均年限法折旧，年固定资产折旧额 $= 25514.03 \times (1 - 5\%) / 30 = 807.94$ 万元。

经计算，项目在计算期内（2027 年至 2046 年）固定资产折旧费为 15754.83 万元。

7. 财务费用

7.1 利息支出

本项目计划发行债券 14000.00 万元，占项目总投资的 54.87%。按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2025 年计划发行 7000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算；2026 年计划发行 7000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

经计算，项目在计算期内（2027 年至 2046 年）利息支出为 7980.00 万元。

7.2 发行费用

本项目计划申请非标专项债券 14000.00 万元，发行费用按照为发行面值的 1% 计算，发行费用为 $14000.00 \times 1\% = 14.00$ 万元。

经计算，发行费用为 14.00 万元。

备注：本项目发行费用已计入项目总投资中，在计算期内（2027 年至 2046 年）不重复计算。

8. 项目总成本

综上所述，项目在计算期内（2027 年至 2046 年）的总成本为 34756.65 万元，其中运营成本为 11021.82 万元，固定资产折旧费为 15754.83 万元，财务费用为 7980.00 万元。具体详见《项目总成本费用估算表》。

表 5

项目总成本费用估算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2027 年-2046 年）									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	运营成本	11021.82	398.09	407.36	416.64	436.13	436.13	436.13	455.79	455.79	455.79	476.56
1	人员经费	6456	288	288	288	302.4	302.4	302.4	317.44	317.44	317.44	333.44
	员工人数(人)		32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
	年工资福利(万元)		9	9	9	9.45	9.45	9.45	9.92	9.92	9.92	10.42
2	水电费	639.23	28.65	28.65	28.65	30.07	30.07	30.07	31.52	31.52	31.52	32.97
2.1	用水量(万吨)		1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32
	单价(元/吨)		3.48	3.48	3.48	3.65	3.65	3.65	3.83	3.83	3.83	4.02
2.2	用电量(万度)		40.09	40.09	40.09	40.09	40.09	40.09	40.09	40.09	40.09	40.09
	单价(元/度)		0.6	0.6	0.6	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.69
3	维修费	787.8	40.4	40.4	40.4	40.4	40.4	40.4	40.4	40.4	40.4	40.4
4	其他费用	3138.79	41.04	50.31	59.59	63.26	63.26	63.26	66.43	66.43	430.03	433.35
二	固定资产折旧费	15754.83	807.94	807.94	807.94	807.94	807.94	807.94	807.94	807.94	807.94	807.94
三	财务费用	7980	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
1	利息支出	7980	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
	(不含建设期利息)											
四	总成本	34756.65	1626.03	1635.3	1644.58	1664.07	1664.07	1664.07	1683.73	1683.73	2047.33	2068.1

表 5

项目总成本费用估算表(续表)

金额单位: 万元

序号	项目	合计	计算期 (2027 年-2046 年)									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	运营成本	11021.82	476.56	476.56	498.16	498.16	498.16	521.3	521.3	521.3	545.27	272.64
1	人员经费	6456	333.44	333.44	350.08	350.08	350.08	367.68	367.68	367.68	385.92	192.96
	员工人数(人)		32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
	年工资福利(万元)		10.42	10.42	10.94	10.94	10.94	11.49	11.49	11.49	12.06	12.06
2	水电费	639.23	32.97	32.97	34.44	34.44	34.44	36.32	36.32	36.32	38.21	19.11
2.1	用水量(万吨)		1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32
	单价(元/吨)		4.02	4.02	4.22	4.22	4.22	4.43	4.43	4.43	4.65	4.65
2.2	用电量(万度)		40.09	40.09	40.09	40.09	40.09	40.09	40.09	40.09	40.09	40.09
	单价(元/度)		0.69	0.69	0.72	0.72	0.72	0.76	0.76	0.76	0.8	0.8
3	维修费	787.8	40.4	40.4	40.4	40.4	40.4	40.4	40.4	40.4	40.4	20.2
4	其他费用	3138.79	433.35	433.35	436.84	73.24	73.24	76.90	76.90	76.90	80.74	40.37
二	固定资产折旧费	15754.83	807.94	807.94	807.94	807.94	807.94	807.94	807.94	807.94	807.94	403.97
三	财务费用	7980	420	420	420	420	420	420	420	420	315	105
1	利息支出	7980	420	420	420	420	420	420	420	420	315	105
	(不含建设期利息)											
四	总成本	34756.65	2068.1	2068.1	2089.7	1726.1	1726.1	1749.24	1749.24	1749.24	1668.21	781.61

(六) 相关税费

1. 增值税: 本项目停车位收入和社区附属用房出租收入的增值税税率为 9%, 充电桩收入(服务费)的增值税税率为 13%。

备注: 期初可抵扣进项税以工程费用为计算基数, 增税税率为 9%, 增值税进项税以经营成本(不含人员经费)为计算基数, 增值税税率为 6%。

2. 关于城市建设维护税的税率: ①纳税人所在地在市区的, 税率为 7%。这里称的“市”是指国务院批准市建制的城市, “市区”是指省人民政府批准的市辖区(含市郊)的区域范围。②纳税人所在地在县城、镇的税率为 5%。这里所称的“县城、镇”是指省人民政府批准的县城、县属镇(区级镇), 县城、县属镇的范围按县人民政府批准的城镇区域范围。

备注: 本项目位于池州市贵池区各镇街, 城市建设维护税税率为 5%。

3. 关于教育费附加的税率:

教育费附加征收率为增值税税额与消费税税额的 3%。

4. 关于地方教育费附加的税率:

地方教育费附加征收率为增值税税额与消费税税额的 2%。

备注: 教育费附加合计为 5%。

5. 企业所得税税率为 25%。

综上所述, 项目在计算期内(2027 年至 2046 年)税金与附加为 992.63 万元, 其中城市建设维护税为 134.37 万元, 教育税、地方教育税附加为 134.37 万元。增值税为 2687.38 万元。所得税为 1488.08 万元。详见下表《相关税费情况估算表》。

表 6

相关税费情况估算表

金额单位：万元

序号	项目名称	总计	计算期（2027 年-2046 年）									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	税金与附加	992.63	24.3	27.78	31.25	34.63	34.63	34.63	36.37	36.37	40.33	60.51
1.1	城市建设维护税	134.37	0	0	0	0	0	0	0	0	1.98	11.16
1.2	教育税、地方教育税	134.37	0	0	0	0	0	0	0	0	1.98	11.16
1.3	房产税	723.89	24.3	27.78	31.25	34.63	34.63	34.63	36.37	36.37	36.37	38.19
2	增值税	2687.38	0	0	0	0	0	0	0	0	39.62	223.16
2.1	增值税销项税		147.43	181.58	215.73	228.41	228.41	228.41	239.87	239.87	239.87	251.84
2.2	增值税进项税		6.23	6.76	7.28	7.57	7.57	7.57	7.83	7.83	28.41	28.68
2.3	期初可抵扣进项税		1822.91	1681.71	1506.89	1298.44	1077.6	856.76	635.92	403.88	171.84	0
	1+2 合计	3680.01	24.3	27.78	31.25	34.63	34.63	34.63	36.37	36.37	79.95	283.67
3	所得税	1488.08	0	3.52	77.63	102.48	102.48	102.48	123.57	123.57	21.78	0

表 6

相关税费情况估算表(续表)

金额单位：万元

序号	项目名称	总计	计算期（2027 年-2046 年）									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	税金及附加	992.63	60.51	60.51	63.67	65.71	65.71	69.01	69.01	69.01	72.46	36.23
1.1	城市建设维护税	134.37	11.16	11.16	11.78	12.8	12.8	13.45	13.45	13.45	14.12	7.06
1.2	教育税、地方教育税	134.37	11.16	11.16	11.78	12.8	12.8	13.45	13.45	13.45	14.12	7.06
1.3	房产税	723.89	38.19	38.19	40.11	40.11	40.11	42.11	42.11	42.11	44.22	22.11
2	增值税	2687.38	223.16	223.16	235.5	256.08	256.08	268.96	268.96	268.96	282.49	141.25
2.1	增值税销项税		251.84	251.84	264.46	264.46	264.46	277.66	277.66	277.66	291.51	145.76
2.2	增值税进项税		28.68	28.68	28.96	8.38	8.38	8.7	8.7	8.7	9.02	4.51
2.3	期初可抵扣进项税		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1+2 合计	3680.01	283.67	283.67	299.17	321.79	321.79	337.97	337.97	337.97	354.95	177.48
3	所得税	1488.08	0	0	13.13	98.38	98.38	119.01	119.01	119.01	167.02	96.63

（七）项目收益

计算期内累计资金流入 69540.19 万元，累计资金流出 63683.94 万元，累计现金结余 5856.25 万元。本项目全部 14000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的本息后，将仍有 5856.25 万元的累计现金结余。具体情况如下：

表 7 项目收益测算表 单位：万元

序号	年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
1	现金流入	14754.76	10759.27	1367.97	1677.16	1986.33	2108.62	2108.62	2108.62	2214.38	2214.38	2214.38	2324.96	69540.19
1.1	资本金流入	7754.76	3759.27											11514.03
1.2	债券资金流入	7000.00	7000.00											14000.00
1.3	项目收入			1367.97	1677.16	1986.33	2108.62	2108.62	2108.62	2214.38	2214.38	2214.38	2324.96	44026.16
2	现金流出	14754.76	10759.27	842.39	858.66	945.52	993.24	993.24	993.24	1035.73	1035.73	1341.12	1543.83	63683.94
2.1	建设投资	14747.76	9912.27											24660.03
2.2	债券建设期利息及发行费用	7.00	427.00											434.00
2.3	项目付现支出	0.00	0.00	422.39	438.66	525.52	573.24	573.24	573.24	615.73	615.73	921.12	1123.83	16189.91
2.3.1	项目运营			398.09	407.36	416.64	436.13	436.13	436.13	455.79	455.79	819.39	840.16	11021.82

序号	年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
	成本													
2.3.2	项目 相关税费			24.30	31.30	108.88	137.11	137.11	137.11	159.94	159.94	101.73	283.67	5168.09
2.4	债券 还本付息	0.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	22400.00
3	净现金 流量	0.00	0.00	525.58	818.50	1040.81	1115.38	1115.38	1115.38	1178.65	1178.65	873.26	781.13	5856.25
4	期末累计 现金结存 额	0.00	0.00	525.58	1344.08	2384.89	3500.27	4615.65	5731.03	6909.68	8088.33	8961.59	9742.72	5856.25
5	项目收益 (1.3-2.3)	0.00	0.00	945.58	1238.50	1460.81	1535.38	1535.38	1535.38	1598.65	1598.65	1293.26	1201.13	27836.25

表 7

项目收益测算表(续表)

单位：万元

序号	年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1	现金流入	2324.96	2324.96	2441.40	2441.40	2441.40	2563.26	2563.26	2563.26	2691.22	1345.62	69540.19
1.1	资本金流入											11514.03
1.2	债券资金流入											14000.00
1.3	项目收入	2324.96	2324.96	2441.40	2441.40	2441.40	2563.26	2563.26	2563.26	2691.22	1345.62	44026.16
2	现金流出	1543.83	1543.83	1594.06	1338.33	1338.33	1398.28	1398.28	1398.28	8382.24	7651.75	63683.94
2.1	建设投资											25094.03
2.2	债券建设期利息及发行费用											434.00
2.3	项目付现支出	1123.83	1123.83	1174.06	918.33	918.33	978.28	978.28	978.28	1067.24	546.75	16189.91
2.3.1	项目运营成本	840.16	840.16	861.76	498.16	498.16	521.30	521.30	521.30	545.27	272.64	11021.82
2.3.2	项目相关税费	283.67	283.67	312.30	420.17	420.17	456.98	456.98	456.98	521.97	274.11	5168.09
2.4	债券还本付息	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	7315.00	7105.00	22400.00
3	净现金流量	781.13	781.13	847.34	1103.07	1103.07	1164.98	1164.98	1164.98	-5691.02	-6306.13	5856.25
4	期末累计现金结存额	9742.72	10523.85	11371.19	12474.26	13577.33	14742.31	15907.29	17072.27	11381.25	5075.12	5856.25
5	项目收益(1.3-2.3)	1201.13	1201.13	1267.34	1523.07	1523.07	1584.98	1584.98	1584.98	1623.98	798.87	27836.25

（八）债券还本付息安排

本项目计划发行债券 14000.00 万元，计划分两年发行，2025 年计划发行 7000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年。2026 年计划发行 7000.00 万元，发债利率按 3.00% 计算，发债年限 20 年；（实际利率以最终发行成功的利率为准）。到期一次性还本，自发行之日起，还本付息情况如下：

表 8

项目还本付息情况

单位：万元

年 度	期初	本期新增	本期	期末	债券	应付	应付本息合计
	本金金额	本金金额	偿还本金	本金余额	利率	利息	
2025 年	0.00	7000.00		7000.00	3.00%	0.00	0.00
2026 年	7000.00	7000.00		14000.00	3.00%	420.00	420.00
2027 年	14000.00			14000.00	3.00%	420.00	420.00
2028 年	14000.00			14000.00	3.00%	420.00	420.00
2029 年	14000.00			14000.00	3.00%	420.00	420.00
2030 年	14000.00			14000.00	3.00%	420.00	420.00
2031 年	14000.00			14000.00	3.00%	420.00	420.00
2032 年	14000.00			14000.00	3.00%	420.00	420.00
2033 年	14000.00			14000.00	3.00%	420.00	420.00
2034 年	14000.00			14000.00	3.00%	420.00	420.00
2035 年	14000.00			14000.00	3.00%	420.00	420.00
2036 年	14000.00			14000.00	3.00%	420.00	420.00
2037 年	14000.00			14000.00	3.00%	420.00	420.00
2038 年	14000.00			14000.00	3.00%	420.00	420.00
2039 年	14000.00			14000.00	3.00%	420.00	420.00
2040 年	14000.00			14000.00	3.00%	420.00	420.00
2041 年	14000.00			14000.00	3.00%	420.00	420.00
2042 年	14000.00			14000.00	3.00%	420.00	420.00
2043 年	14000.00			14000.00	3.00%	420.00	420.00
2044 年	14000.00			14000.00	3.00%	420.00	420.00
2045 年	14000.00		7000.00	7000.00	3.00%	315.00	7315.00
2046 年	7000.00		7000.00	0.00	3.00%	105.00	7105.00
合计		14000.00	14000.00			8400.00	22400.00

（九）收益与融资平衡情况

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，实施单位方本项目下运营收入在债券存续内可以全部实现，可用于资金平衡的债券存续期内项目经营净现金流量总额为 27836.25 万元，对债券本息的覆盖率为 1.24 倍。预计债券存续期内项目收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。本息覆盖倍数测算表见下：

表 9 本息覆盖倍数测算表 单位：万元

年份	项目收入	项目付现支出	项目收益	偿还本金	偿还利息
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	420.00
2027 年	1367.97	422.39	945.58	0.00	420.00
2028 年	1677.16	438.66	1238.50	0.00	420.00
2029 年	1986.33	525.52	1460.81	0.00	420.00
2030 年	2108.62	573.24	1535.38	0.00	420.00
2031 年	2108.62	573.24	1535.38	0.00	420.00
2032 年	2108.62	573.24	1535.38	0.00	420.00
2033 年	2214.38	615.73	1598.65	0.00	420.00
2034 年	2214.38	615.73	1598.65	0.00	420.00
2035 年	2214.38	921.12	1293.26	0.00	420.00
2036 年	2324.96	1123.83	1201.13	0.00	420.00
2037 年	2324.96	1123.83	1201.13	0.00	420.00
2038 年	2324.96	1123.83	1201.13	0.00	420.00
2039 年	2441.40	1174.06	1267.34	0.00	420.00
2040 年	2441.40	918.33	1523.07	0.00	420.00
2041 年	2441.40	918.33	1523.07	0.00	420.00
2042 年	2563.26	978.28	1584.98	0.00	420.00
2043 年	2563.26	978.28	1584.98	0.00	420.00
2044 年	2563.26	978.28	1584.98	0.00	420.00
2045 年	2691.22	1067.24	1623.98	7000.00	315.00
2046 年	1345.62	546.75	798.87	7000.00	105.00
合计	44026.16	16189.91	27836.25	14000.00	8400.00
本息覆盖倍数	1.24				

（十）其他事项说明

本项目投入营运后，从现金流入量来看，主要系经营活动产生的现金流，这说明后续经营情况良好，流入结构较为合理；从现金流出量来看，主要系筹资活动现金流出，用于偿还

债务；现金流能实现对融资债务的覆盖。

四、风险分析

当经营活动运营收入下降 5%时，本息的覆盖倍数为 1.14，当经营活动运营收入下降 10%时，本息的覆盖倍数为 1.05。由以上分析可见，本项目具有较好的抗风险能力，具有较高的安全边际。

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-10%	-5%	0%
经营活动运营收入（万元）	39623.54	41824.85	44026.16
项目收益总额（万元）	23433.634	25634.942	27836.25
债券还本付息额（万元）	22400.00	22400.00	22400.00
债券本息覆盖倍数(倍)	1.05	1.14	1.24

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设，项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。

五、评估结论

（一）结论意见

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，项目收益和现金流入预测在其所依据的各项假设前提下进行编制，我们没有注意到导致政府专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

（二）使用限制

报告中引用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。因此本报告中的评估意见不能被作为鉴证报告来使用。

（此页无正文，为众环皖综字（2025）00014号报告之签字盖章页）

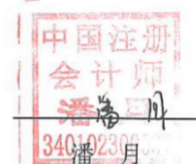
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所



中国注册会计师：

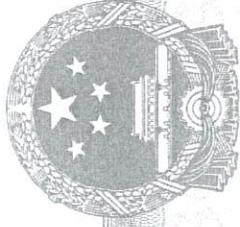


中国注册会计师：



中国·合肥

2025 年 5 月 16 日



营业执照

统一社会信用代码
91340200098404037N(1-1)

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



(副本)

名称 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

负责人 刘钧

类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2014年04月16日

经营范围 在本合伙企业的经营范围內从事会计师事务所分支机构业务（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。**

经营场所 安徽省合肥市蜀山区潜山路320号新华国际广场C座1706



登记机关

2024年11月08日

证书序号: 5006409

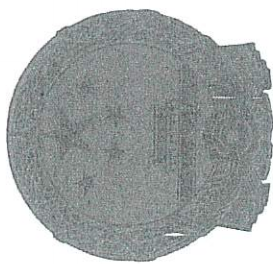
说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



二〇二四年十二月十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书

名称: 中审众环会计师事务所 (特殊普通合伙)
安徽分所

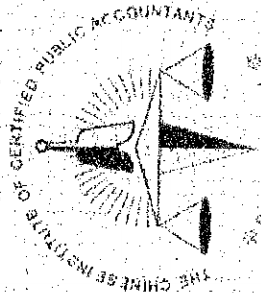
负责人: 刘 钧

经营场所: 安徽省合肥市蜀山区潜山路320号
新华国际广场C座1706

分所执业证书编号: 420100053401

批准执业文号: 财会〔2012〕1413号

批准执业日期: 2012年8月14日



姓名	张德森
Sex	男
Date of birth	1981-10-18
Working unit	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
Identity card No.	340403198110181232



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110004238066
No. of Certificate

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2009-12-14 月 日
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



袁德章 110004230066

日
/

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年 月 日
/ /

4:09 ... 5G 47

cmis.cicpa.org.cn

...

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

袁德章

会员编号 110004230066

最后年检时间 2024年07月

年检结果 年检通过

历年记录

2023年	2023-09-19	通过
2022年	2022-07-25	通过
2014年	2014-03-27	通过



姓名	潘月
性别	女
出生日期	1992-03-25
工作单位	安徽三永会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	342422199203255267
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 340102300007
No. of Certificate

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2022-06-23 月 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年 月 日
y m d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



4:09 ...

cmis.cicpa.org.cn

×

...

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

潘月

会员编号 340102300007

最后年检时间 2024年07月

历年记录

年检结果 年检通过

2023年 2023-09-06

通过

√

0

≡